

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Gandia

*2024/08322 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva de la 97ª modificación puntual del Plan General para permitir promoción de vivienda mixta en ciertas parcelas del patrimonio municipal de suelo. Expediente: 27386/2023.*

#### ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30 de mayo de 2024, ha adoptado el acuerdo siguiente:

#### VER ANEXO

Contra el acuerdo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, directamente, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, en los términos que resulten de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Gandia, a 7 de junio de 2024. —La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.



## **«2. Expediente 27386/2024. Aprobación definitiva de la modificación de la ordenación pormenorizada N° 97 del Plan General para permitir promoción de vivienda mixta en ciertas parcelas del PMS**

Por la secretaria general del Pleno se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión del Pleno de Gestión del Territorio, Urbanismo y Servicios Básicos, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2024:

“Se da cuenta de la propuesta presentada por el Sr. concejal de Urbanismo, Territorio e Infraestructuras, de fecha 13 de mayo de 2024, en relación con el asunto de referencia y del tenor literal siguiente:

### **Antecedentes**

1. El arquitecto José-Vicente Gregori Ferrer redacta el Documento Inicial Estratégico y el borrador del Proyecto de la 97ª Modificación puntual de la Ordenación pormenorizada del Plan General (97ª MOP PG), consistente en aplicar a ciertas parcelas que integran el Patrimonio municipal de suelo —con la obligación principal de ser destinadas a la construcción de vivienda pública— el régimen transitorio de las promociones mixtas de conformidad con lo que dispone la disposición sexta del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
2. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia (JGCG) —en calidad de Órgano Ambiental y Territorial Municipal— en sesión ordinaria celebrada el 8 de enero de 2024, resuelve emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación puntual número 97 del Plan General de Gandia, que se publica en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana* el 18/01/2024, DOGV n° 9769.
3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 18 de enero de 2024, acuerda someter el Proyecto de la 97ª MOP PG a información pública por plazo de 45 días, el cual es diligenciado por el titular acctal. del órgano de apoyo a la JGCG el 23/01/2024, Certificado 2024-0105.
4. El anuncio de información se publica en el diario *Las Provincias* el 24/01/2024, en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana* DOGV n° 9783 el 7/02/2024, y en el tablón de anuncios de la web desde el 22/01/2024 hasta el 9/04/2024.
5. De conformidad con lo que establece el artículo 61.1.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) se solicita el informe preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, con el detalle que consta en el anexo.



6. En fecha 3 de mayo de 2024, el jefe de Servicio de Infraestructuras y Planificación Urbanística y el jefe de Servicio jurídico de Urbanismo y Vivienda informan que finalizado el período de información pública, aunque no se ha formulado ninguna alegación, se deben incorporar los informes recibidos al proyecto a los efectos de ser considerados en las futuras actuaciones que se planteen en las parcelas afectadas.

7. La JGCG, en sesión celebrada el 13 de mayo de 2024, aprueba el Proyecto de la 97ª MOP PG de conformidad con lo que establece el artículo 127.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LRBRL), que le atribuye la competencia para la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística, cuya aprobación —definitiva o provisional— corresponda al Pleno.

### **Fundamentos Jurídicos**

Esta modificación, es de carácter puntual y accesorio en razón de su entidad y en ningún caso afecta a elementos básicos del planeamiento, al modelo territorial previsto ni a los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. El proyecto no incide en la ordenación estructural del Plan General y únicamente opera sobre decisiones de la ordenación pormenorizada detallada de la exclusiva competencia municipal, la aprobación definitiva le corresponde al mismo Ayuntamiento de acuerdo con lo que dispone el artículo 67.1 del TRLOTUP y conforme al artículo segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De acuerdo con el TRLOTUP, que recoge y mantiene el espíritu de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, que aportó como gran novedad la integridad en el tratamiento del territorio para armonizar adecuadamente todas las escalas espaciales de la planificación y, de otra, establecer un mecanismo de elaboración y evaluación del plan donde los aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales convergieran en un mismo plano y así contribuir a una visión más eficiente de la planificación, los procedimientos deben cumplir en primer lugar con los objetivos establecidos en el artículo 47 del TRLOTUP y con las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

De esta manera, para tramitar una modificación del planeamiento, una vez realizada la consulta previa establecida en el artículo 51 del TRLOTUP, hemos de distinguir dos fases:

- Una primera, preceptiva, de tramitación ambiental para cumplir con los objetivos establecidos en el artículo 47 del TRLOTUP y con las directrices de la LEA
- Finalizada la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada con la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, procederá iniciar la tramitación urbanística



El artículo 61 del TRLOTUP establece el procedimiento para la tramitación de los planes. Así una vez emitida la resolución de informe ambiental y territorial, el órgano promotor adaptará el borrador de modificación del plan a los pronunciamientos efectuados por las administraciones consultadas y redactará el proyecto de modificación puntual del Plan General para que el Pleno del ayuntamiento lo someta a información pública por un período de cuarenta y cinco días mediante:

- Anuncio en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*
- Anuncio en prensa
- Anuncio en el tablón de la página web municipal

Asimismo durante este periodo de 45 días se procederá a

- Consultar a las administraciones públicas afectadas
- Solicitar el informe preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones

Finalizado el período de información al público, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

Remisión del proyecto al Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Conselleria y publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de València* (BOP).

De conformidad con la normativa específica de régimen local, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LRBRL), atribuye la competencia para «La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y otros instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística» al Pleno del Ayuntamiento, y se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno (art. 123.2 de la LRBRL).

El artículo 122.5.e.2) de la LRBRL establece la necesidad del informe preceptivo de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento para estos supuestos, i así consta en el expediente.

En base a los antecedentes y fundamentos expuestos, haciendo uso de las atribuciones delegadas por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia, por acuerdo de 27 de junio de 2023, y por la Alcaldía mediante Decreto 2024-2814, de 12 de abril de 2024, publicado en el *Boletín Oficial de Provincia de València* número 80, de 25 de abril de 2024, se eleva a la consideración de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Infraestructuras, Calidad y Vivienda la siguiente



## PROPUESTA DE ACUERDO

*Primero.* Aprobar definitivamente la 97 Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General consistente en consistente en aplicar a ciertas parcelas que integran el Patrimonio municipal de suelo —con la obligación principal de ser destinadas a la construcción de vivienda pública— el régimen transitorio de las promociones mixtas de conformidad con lo que dispone la disposición sexta del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

*Segundo.* Esta modificación afecta la normativa del Plan General, concretamente se añade:

### **NORMA ADICIONAL SEGUNDA. Patrimonio municipal del suelo**

[...] 3. Al objeto de posibilitar la implantación de promociones mixtas en parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo, de acuerdo con el «Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo», el porcentaje de superficie útil destinado a vivienda en régimen de protección pública será del 60% como mínimo y el de vivienda en régimen libre del 40% como máximo, y para ello se habilita la posibilidad de elaboración de estudios de detalle.

La normativa del Plan parcial Beniopa-Passeig, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 16 de noviembre de 2001 (PP-565), al objeto de recuperar la edificabilidad residencial perdida con la implantación de una actividad comercial en determinadas parcelas del sector y la implantación de la fórmula de las promociones mixtas se modifica la calificación de la parcela destinada a equipamiento privado y uso terciario-comercial, MC-1, de titularidad municipal, que pasa a destinarse a residencial abierta.

Así queda sin efecto la SECCIÓN 2. ZONA COMERCIAL-TERCIARIA Y DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS, que afecta a los artículos 21 a 31 ambos incluidos. Y la parcela MC-1 pasa a estar regulada por las Normas de la SECCIÓN 1. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA, en concreto los artículos que a continuación se detallan quedan redactados como sigue:



## PLA PARCIAL BENIOPA-PASSEIG

### Artículo 6. Calificación del Suelo

El uso global fijado para esta zona en el Plan General vigente es el de «Zona Residencial».

Como usos detallados, este Plan Parcial establece los siguientes:

- Uso Residencial Aislada en las manzanas de aprovechamiento lucrativo privado y a la manzana MC-1
- Uso de aparcamientos privados de dominio privado
- Uso de espacios libres de dominio y uso público
- Uso de zona de dotaciones de dominio y uso público
- Infraestructuras con inclusión de Transformador
- Red viaria, aparcamientos, aceras para peatones y carril bici

### Artículo adicional a la Sección 1. Manzana MC-1

1. Tipo de ordenación. Edificación abierta
2. Edificabilidad máxima neta sobre parcela. 1,540415 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>

En las terrazas cubiertas sin cerramiento perimetral, sólo computará, a efectos de edificabilidad, la superficie que exceda del 10% de la superficie útil de la vivienda de la que forme parte.

No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se encuentren en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.

3. Parcela mínima edificable. El solar mínimo edificable lo constituye la totalidad de la manzana.
4. Altura y número máximo de plantas.

Número de plantas: VI

Altura máxima cornisa: 20,50 metros

Las «plantas técnicas» no computen a efectos de número máximo de plantas edificadas ni de edificabilidad, pero sí computan dentro de la altura máxima edificable (Se define como «Planta técnica» aquella planta no habitable y dotada de los debidos aislamientos, de altura libre igual o menor a 1,50 m., abierta o cerrada, que, integrada en el diseño y proyecto del edificio, permite alojar los elementos técnicos de las instalaciones definidas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas de Gandia y, en general, las bombas de calor, acumuladores, placas solares u otros elementos al servicio de la edificación y sus usuarios).



5. Normativa de situación y forma de las edificaciones

Frente a la calle Manuel Sanchis Guarner. 5,00 m

Frente a la zona verde AL-1, el equipamiento EQ-2 y la calle Partida de les Palmes, 3,00m

6. Dimensión máxima de la edificación en planta. No es limita
7. Ocupación máxima de parcela. Como máximo podrá ocupar únicamente un 65% de la parcela.
8. Separación a lindes. 4,00 m
9. Separación entre bloques. 8,00 m
10. Cerramientos de parcela. Se atenderá a lo que dispone el artículo 28 de las Normas del PG, con las singularidades siguientes: Los cerramientos tendrán una parte opaca de una altura máxima de 0,80 m.
11. Reserva de aparcamiento. Con independencia de la edificabilidad proyectada, se destinarán a aparcamientos las plazas siguientes en función de la edificabilidad máxima permitida:
  - Una plaza por cada 130 m<sup>2</sup> o fracción de edificación residencial
  - Una plaza por cada 59 m<sup>2</sup> o fracción de edificación terciaria-comercial

Serán de aplicación las condiciones específicas de los aparcamientos contenidas en el artículo 44 de la Norma 10 del PG de Gandía.

12. Condiciones de uso.

Usos permitidos: Vivienda, residencial y oficinas en todas las plantas y cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, industria reducida y pequeña y aparcamientos en planta baja y, si procede, en otras plantas siempre que se sitúen bajo las plantas residenciales y separadas de ellas mediante planta diáfana. Se permitirá igualmente el uso comercial.

Usos prohibidos: Industria mediana

*Tercero.* Trasladar el acuerdo y el proyecto de modificación a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicar el acuerdo de conformidad con lo que dispone el artículo 61.2 del TRLOTUP y el 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, que establece la competencia municipal, las condiciones de publicidad, así como la ejecutividad y entrada en vigor de los planes.»



La Comisión del Pleno de Gestión del Territorio, Urbanismo y Servicios Básicos, por unanimidad de sus miembros, dictamina favorablemente la propuesta transcrita y la eleva al Pleno de la Corporación para su aprobación".

La Alcaldía-Presidencia, somete a votación el dictamen, que se aprueba por el Pleno de la Corporación por unanimidad de los miembros presentes en la sesión»

En aplicación del artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se hace constar que en fecha 3 de junio de 2024 se ha presentado por la plataforma electrónica del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio —con el número GVRTE/2024/2445779 (GVA-RAIP-DM-3532284)— para su inscripción.

